



DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITÉ N°1
AU TITRE DE L'ARTICLE L126-1 DU CODE
DE L'ENVIRONNEMENT



COMMUNE DE CLAIRA



PROVISOIRE

5

EXTRAIT RÈGLEMENT

*PLU approuvé par délibération en date du 18 août 2017
PLU adapté suite aux demandes du Préfet sur le fondement de l'article L.153-25
du Code de l'Urbanisme - Délibération du CM en date du 06 Mars 2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU - PROJET Juin 2022*

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
ZONE UA	4
ZONE UB	15
ZONE UC	24
ZONE UD.....	32
ZONE UE	40
ZONE 1AUd	50
ZONE 1AUEQ	58
ZONE 2AUe	64
ZONE 2AUeq	67
ZONE 2AUh	70
ZONE A.....	75
ZONE N.....	83
ANNEXE 1 :.....	94
ANNEXE 2 :.....	97



REVISION 3

COMMUNE DE CLAIRA

**LES ZONES
URBAINES**

U

RÈGLEMENT

ZONE UA

Le caractère de la zone UA

Il s'agit de la partie dense correspondant au centre ancien du village, dont le caractère architectural est affirmé. La zone est édifiée de manière générale en ordre continu et il convient d'en préserver les caractéristiques.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

Pour le secteur situé au lieu-dit « Cami de Torreilles » l'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et respecter la création d'au moins 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de ce secteur.

La zone UA est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.

Sur l'ensemble de la zone en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Elle comprend des secteurs dans lesquels :

- *Des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.*
- *Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE UA-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.

9. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts.

ARTICLE UA-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Pour le secteur « Cami de Torrelles », toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés.
2. Lors de réalisation d'un programme de logement, 25% de ce programme devra être affecté à la réalisation de logements sociaux.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
6. Les constructions annexes dans la limite d'une seule par parcelle et sous réserve de ne pas dépasser une surface de 15,00 m², une hauteur de 2,50 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
7. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et d'artisanats sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.

ARTICLE UA-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

ARTICLE UA-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES

RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux...).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie.

Les postes de transformations E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

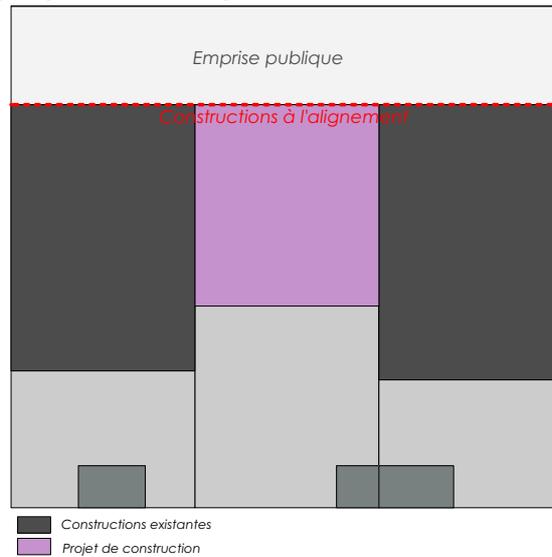
ARTICLE UA-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

Règle générale – Alignement sur emprise publique



- Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, notamment :
- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées.
 - Dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

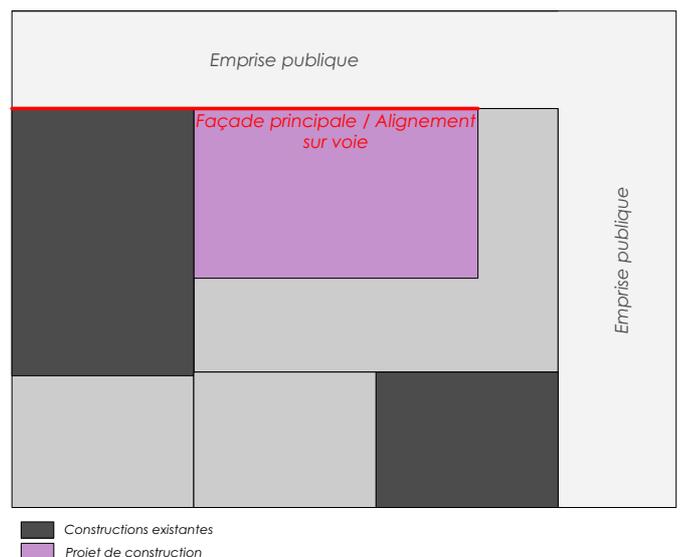
Dans ces deux cas, les constructions devront respecter l'implantation du bâti immédiatement voisin ou du bâti existant.

Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies publiques, la règle d'implantation s'entend au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. Cette voie doit être signalée au permis de construire.

Exception – Cas de constructions voisines différemment édifiées



Exception – Cas de parcelle à l'angle de 2 voies



Le long de l'Avenue de la Salanque et de l'Avenue de l'Agly, l'alignement sur voie doit être respecté sur toute la hauteur de la construction, aucun débord sur emprise publique n'est autorisé. Dans le cas de réhabilitation, les débords existants peuvent être conservés.

Les garde-corps des terrasses donnant sur les voies et emprises publiques doivent être réalisés en mur plein.

En alignement sur voie, les constructions annexes sont interdites. Si la construction principale est en recul de la voie, l'ensemble des constructions y compris les annexes doivent respecter ce recul (dans ce cas, les piscines ne sont pas considérées comme des annexes et pourront être implantées entre la voie et l'alignement de la façade de la construction à une distance minimum de 2 mètres). Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions, peuvent être réalisées :

- soit en l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.
- soit en retrait de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UA-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

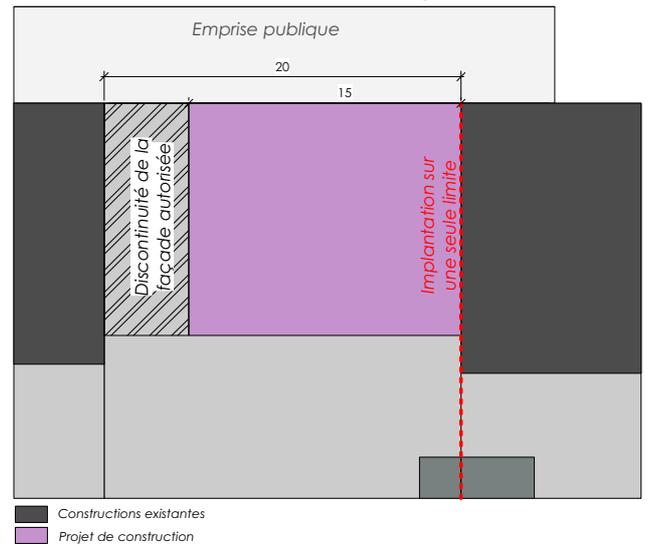
Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans les cas suivants :

- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
- Le terrain voisin n'est pas construit, dans ce cas le recul ne pourra être inférieur à 3 m ($L=h/2$), à l'exception des ouvrages en saillie, les balcons et les terrasses.
- La largeur du terrain sur voie est trop importante (largeur du terrain supérieure à 15,00 mètres) pour que la construction soit édifiée d'une limite latérale à l'autre. Dans ce cas, les constructions devront au moins s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

Règle générale – Construction en limite séparative



Exception – Cas d'une largeur > 15 m



En limite séparative arrière, les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderie, abris de jardin,...) peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions, peuvent être réalisées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UA-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur la plus élevée des deux constructions.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions constituant une annexe à l'habitation.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée par le Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE UA-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 3/2 L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large.

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,50 mètres, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres, à l'exception des constructions à destination d'habitats collectifs et des logements locatifs sociaux pour lesquels la hauteur absolue est portée à 10,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.

ARTICLE UA-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de

l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %, généralement de type double pente. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles canal sont interdites.

Les débords de toiture en pente doivent être constitués soit par une corniche soit par une génoise. Seule la tuile canal ou les cayroux peuvent être utilisés.

Les toitures terrasses accessibles sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture. Les garde-corps des terrasses donnant sur voies doivent être réalisés en mur plein.

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausses pierres, faux bois,...) et de parements en bois, aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires, à tendance verticales afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être enduites ou en pierre apparente et répondre au précédent paragraphe sur les matériaux. Le traitement des clôtures doit être réalisé avec le même soin côté emprise publique que côté privé.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble les clôtures doivent présenter une perméabilité de 80%. Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 15m² d'emprise au sol. Une seule annexe est admise par parcelle.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%.
- soit une toiture terrasse.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir des conteneurs semi-enterrés d'ordures ménagères et de tri sélectif. Il sera prévu un emplacement pour 100 habitants. Dans tous les cas, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UA-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UA-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par unité de logement.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m², y compris les dégagements. Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales, il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les constructions d'habitation collective et les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un emplacement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m² de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les aires de stationnements réservés au personnel il doit être réalisé une place par emploi.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il devra être réalisé au moins deux places de stationnement par unité de logements et au moins une place de stationnement visiteur pour deux logements créés.

Pour les constructions commerciales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UA-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, par un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces non construites.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une part au moins équivalente à 15% du terrain d'assiette de l'opération (supérieur à 1ha) devra être réservée au maintien ou à la création d'espaces verts adaptés à l'environnement méditerranéen. Ce seuil pourra être abaissé, sans pour autant être inférieur à 10%, lorsque la densité n'est plus garantie.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE UB

Le caractère de la zone UB

Il s'agit des extensions du village réalisées sous forme principalement de lotissements comportant de façon générale des constructions individuelles à usage d'habitation, 2, 3 et 4 faces, en RDC ou R+1.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

Pour le secteur situé au lieu dit « Lo Poujou » l'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et respecter la création d'au moins 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de ce secteur.

La zone UB est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.

Sur l'ensemble de la zone en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Elle comprend des secteurs dans lesquels :

- un espace boisé classé a été identifié, correspondant à un espace planté situé à proximité des écoles en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme*
- Des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.*
- Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE UB-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts, sauf celles indiquées en UB-2.
10. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace planté situé à proximité de l'école, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
11. Les remblais autres que ceux indispensables à la réalisation des accès.

ARTICLE UB-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Pour le secteur « Lo Poujau », toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés.
2. Lors de réalisation d'un programme de logement, 25% de ce programme devra être affecté à la réalisation de logements sociaux.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
6. Sur les parcelles d'une emprise supérieure à 2500 m² et sous réserve d'être inséré dans le site, les constructions à destination de hangars sans pour autant qu'elles soient liées à une activité.
7. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser une surface de 19,50 m², 5,00 mètres de longueur maximale sur limite séparative, une hauteur de 3,00 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
8. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'artisanats sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.

ARTICLE UB-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Les accès directs des constructions sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE UB-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux...).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UB-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes (exceptés les piscines) doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Cette distance est portée à :

- 8,00 mètres de l'axe de la RD 41, de la RD 1 et de la voie communale 5.
- 15,00 mètres de l'axe de la RD 1 lorsqu'elle est bordée par un alignement de platanes.
- 25,00 mètres de l'axe du Chemin de Saint Pierre.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, notamment :

- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées.
- Dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

Dans ces deux cas, les constructions devront respecter l'implantation du bâti immédiatement voisin ou du bâti existant.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites. Cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UB-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Les constructions annexes (excepté les piscines) non intégrées au volume de la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

ARTICLE UB-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE UB-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée par le Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE UB-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres, à l'exception des constructions à destination d'habitats collectifs et des logements locatifs sociaux pour lesquelles la hauteur absolue est portée à 10,00 mètres.

Aucune construction ne peut dépasser ces hauteurs absolues, sauf en cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UB-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %, généralement de type double pente. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles canal sont interdites.

Les toitures terrasses accessibles sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture de la construction principale. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausses pierres, faux bois,...) et de parements en bois, aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cadre d'extensions de constructions existantes, le traitement des façades devra soit reprendre le style de l'architecture d'origine soit adopter un parti architectural contemporain.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 19,50 m².

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%.
- soit une toiture terrasse.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir des conteneurs semi-enterrés d'ordures ménagères et de tri sélectif. Il sera prévu un emplacement pour 100 habitants. Dans tous les cas, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UB-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UB-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UB-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement. (La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m², y compris les dégagements).

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les constructions commerciales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m² de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les aires de stationnements réservés au personnel il doit être réalisé au moins une place par emploi.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé au moins une place visiteur pour 2 logements.

Pour les constructions d'habitation collective et les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un emplacement pour 50 m² de surface de plancher.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UB-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET

DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, par un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces non construites.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une part au moins équivalente à 15% du terrain d'assiette de l'opération (supérieur à 1ha) devra être réservée au maintien ou à la création d'espaces verts adaptés à l'environnement méditerranéen. Ce seuil pourra être abaissé, sans pour autant être inférieur à 10%, lorsque la densité n'est plus garantie.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE UC

Le caractère de la zone UC

Il s'agit du secteur « La Tourne » (en cours d'urbanisation), destiné à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat.

Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

Sur l'ensemble de la zone en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Elle comprend des secteurs dans lesquels des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

La zone UC est concernée partiellement par le risque inondation.

ARTICLE UC-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UC-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts.
10. Les Etablissements Recevant du Public dans les zones d'habitats touchés par un risque inondation issue du PPRI ou du PGRI.

ARTICLE UC-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Lors de réalisation d'un programme de logement, 25% de ce programme devra être affecté à la réalisation de logements sociaux.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
5. Les constructions annexes dans la limite d'une seule par parcelle et sous réserve de ne pas dépasser une surface de 19,50 m², 5,00 mètres de longueur maximale sur limite séparative, une hauteur de 3,00 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
6. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et d'artisanat sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.
7. Pour les parcelles grevées d'un risque inondation issu du PPRI ou du PGRI, la hauteur du premier plancher habitable devra être adaptée à la hauteur d'eau identifiée. Les équipements publics tels que bassin d'orage, voirie, place, espace vert, containers... devront être aménagés sur les secteurs les plus vulnérables face au risque.

ARTICLE UC-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. L'emprise de ces voies ne pourra être inférieure à 7,00 mètres.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. L'emprise de ces voies en impasse ne pourra être inférieure à 5,00 mètres.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE UC-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux...).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UC-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes (exceptés les piscines) doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions peuvent être édifiées en alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique nouvellement créée.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites d'emprise publique. Cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UC-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, peuvent être réalisées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Les constructions annexes (excepté les piscines) non intégrées au volume de la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

ARTICLE UC-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE UC-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UC-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres, à l'exception des constructions à destination d'habitats collectifs et des logements locatifs sociaux pour lesquelles la hauteur absolue est portée à 10,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UC-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite, seules les toitures terrasses accessibles sont conditionnées à 30% de la superficie de la toiture. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Pour les constructions annexes telles que les garages et les abris de jardins, les toitures terrasse sont autorisées sur la totalité de la surface. Elles seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

D'autres formes de couverture et de matériaux pourront être acceptées sous réserve de constituer le complément logique de l'architecture développée.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausses pierres, faux bois,...) et de parements en bois, aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cadre d'extensions de constructions existantes, le traitement des façades devra soit reprendre le style de l'architecture d'origine soit adopter un parti architectural contemporain.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ;
- 1,80 mètres sur limites séparatives.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 19,50 m² de surface de plancher.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%.
- soit une toiture terrasse.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir des conteneurs semi-enterrés d'ordures ménagères et de tri sélectif. Il sera prévu un emplacement pour 100 habitants. Dans tous les cas les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être

consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UC-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UC-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UC-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement. (La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m², y compris les dégagements.)

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé au moins une place visiteur pour 2 logements.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m² de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions commerciales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions d'habitation collective et les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un emplacement pour 50 m² de surface de plancher.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UC-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les opérations d'aménagements situées le long du Chemin du Mas Rovira, devront proposer un traitement paysager adapté aux abords desdites voies.

Si des ouvrages de rétention doivent être réalisés dans les différentes opérations d'aménagements d'ensemble, ils devront être réalisés, dans la mesure du possible, sous forme d'espaces verts accessibles plantés. Des solutions alternatives telles que les noues... devront également être accompagnées de plantations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une part au moins équivalente à 15% du terrain d'assiette de l'opération (supérieur à 1ha) devra être réservée au maintien ou à la création d'espaces verts adaptés à l'environnement méditerranéen. Ce seuil pourra être abaissé, sans pour autant être inférieur à 10%, lorsque la densité n'est plus garantie.

Les cheminements doux à créer devront être accompagnés de plantations.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbres de haute tige pour 100 m² de surface non construite.

Les aires de stationnements non couvertes doivent être plantées à raisons d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Ces plantations devront être organisées selon un projet paysager adapté.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantés d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

ZONE UD

Le caractère de la zone UD

Il s'agit d'une zone d'activité artisanale existante située lieu-dit « La Gran Selva ».

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme d'habitat, ainsi que les activités économiques, artisanales, industrielles et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, qui en sont le complément normal.

Elle comprend un espace boisé classé correspondant à un espace planté en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

La zone UD est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE UD-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UD-2.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace à planter, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UD-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les garages collectifs de caravanes.
2. Les hébergements hôteliers.
3. Les constructions à usage d'habitation.
4. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôt.
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
8. Les constructions annexes, non intégrées au volume de la construction principale, sous réserve de ne pas dépasser une surface de 19,50 m², 5 mètres de longueur maximale sur limite séparative, une hauteur de 3,00 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
9. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE UD-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Les accès directs sur la RD n°83 sont interdits.

ARTICLE UD-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux...).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents.

ARTICLE UD-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UD-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant pas être inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, dans les espaces urbanisés situés le long de la RD n°83 les constructions doivent respecter un recul de 35,00 mètres par rapport à l'axe de la RD n°83.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UD-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres ($L=H/2$).

Les constructions annexes (excepté les piscines) non intégrées au volume de la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UD-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE UD-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée par les par le Plan de Prévention des Risques.
Sur les terrains non soumis au risque inondation, le CES est fixé à 0,50.

ARTICLE UD-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîçage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8,00 mètres. Pour les autres constructions cette hauteur est portée à 10,00 mètres.

Les constructions annexes ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UD-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les saillies de volumes et les décrochés sont autorisés dans la limite des prospects. Les acrotères sont obligatoires en périphérie des terrasses et des toitures en bac acier.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Sont autorisés :

- Les toitures de type industrielles tels que bac ou feuilles d'acier, fibre ciment de teinte flammée. Les acrotères sont obligatoires et leur hauteur doit dépasser le niveau du faîtage. Les pentes sont celles préconisées par les avis techniques des matériaux mis en œuvre.
- Les toitures terrasses accessibles sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les terrasses inaccessibles sont interdites.
- Les toitures en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%, généralement de type double pente.

Les matériaux de couvertures devront être choisis de manière à ce que leur couleur assure une bonne intégration dans le paysage.

3. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Dans le cadre de constructions destinées à des activités économiques, artisanales et industrielles, les façades pourront être composées de bardage métallique et/ou alu.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

L'emploi de pavés de verres est interdit. Les ouvrages de menuiserie bois de type claustra, élément d'habillage, brise soleil sont autorisés. Les lames devront être organisées horizontalement.

5. Couleurs

La couleur des matériaux de construction ou des enduits devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs devra être conforme au nuancier consultable en Mairie.

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les bardages métalliques et/ou alu, les teintes mates sont préconisées.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits.

7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 19,50 m² de surface de plancher.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%. Les doubles pentes sont interdites.
- soit une toiture terrasse.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir des conteneurs semi-enterrés d'ordures ménagères et de tri sélectif. Il sera prévu un emplacement pour 100 habitants. Dans tous les cas les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UD-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UD-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UD-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum deux places de stationnement ou de garage par logement. (La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m², y compris les dégagements.)

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé au moins une place visiteur pour 2 logements.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé au moins une place de stationnement véhicule et vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Pour le commerce et l'artisanat, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m² de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons et de la clientèle. En ce sens, des places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 100 m² de planchers d'activités.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur tout autre terrain voisin lié au projet.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il doit être réalisé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions d'habitation collective et les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un emplacement pour 50 m² de surface de plancher.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UD-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, par un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces non construites.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues.

Les dépôts doivent être masqués par la plantation de haies végétales.

Les clôtures en limite de zone devront être accompagnées d'une haie végétale d'au moins une rangée d'arbres de haute tige. L'aménagement paysager de cette limite devra proposer un traitement qualitatif.

ZONE UE

Le caractère de la zone UE

Il s'agit de la zone d'activité économique « Espace Roussillon » existante située au niveau du Crest.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'activités de services et de commerces. Elle est également destinée à recevoir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

Elle comprend des secteurs dans lesquels :

- Un espace boisé classé a été identifié, correspondant à un espace planté situé en bordure de la RD n°83 en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.*
- Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

La zone UE est concernée partiellement par le risque inondation.

ARTICLE UE-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UE-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Les constructions à usage d'habitation.

10. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UE-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sous réserve d'être desservie par une voie ouverte à la circulation publique et raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ...
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
5. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
6. Pour les parcelles grevées d'un risque inondation issu du PPRI ou du PGRI, la hauteur du premier plancher habitable devra être adaptée à la hauteur d'eau identifiée. Les équipements publics tels que bassin d'orage, voirie, place, espace vert, containers... devront être aménagés sur les secteurs les plus vulnérables face au risque.

ARTICLE UE-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Les accès directs sur la RD n°83 sont interdits.

ARTICLE UE-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UE-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant pas être inférieure à 15,00 mètres.

Le long de la RD n°83 cette distance est portée à 35,00 mètres par rapport à l'axe de la RD n°83.

Le long du boulevard Georges Frêche, cette distance est portée à 10 mètres.

Toute zone de stockage extérieur est interdite dans une bande de 40 mètres depuis l'axe de la RD 83 et de ses bretelles. Cette disposition ne vise pas le stationnement des véhicules.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres ($L=H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieur à 4,00 mètres.

ARTICLE UE-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UE-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,00 mètres. Au sud du chemin de Saint-Jacques cette hauteur pourra être portée à 14,00 mètres sur une surface représentant 30 % de l'emprise du bâtiment.

La hauteur des zones de stockage extérieur ne peut excéder 4,00 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans le cas de travaux de rénovation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante la hauteur pourra être majoré de 2 mètres.

ARTICLE UE-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Les volumes simples s'apparentant à des parallélépipèdes habituels en différenciant par exemple par le volume, les locaux administratifs des locaux de production, de maintenance ou de stockage, par le recours à des matériaux et des formes combinant architecture traditionnelle et contemporaine, par un effort particulier à porter sur le traitement des espaces extérieurs.

Les bâtiments devront être implantés parallèlement à l'axe général des voies existantes, modifiées ou à créer et publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas le long du Boulevard Georges Frêche.

Les saillies de volumes et les décrochés sont autorisés dans la limite des prospects. Les acrotères sont obligatoires en périphérie des terrasses et des toitures en bac acier.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Sont autorisées :

- Les toitures terrasses. Pour leur traitement, le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.
- Toitures traditionnelles en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors une inclinaison comprise entre 25 et 33 %.

Les matériaux de couvertures devront être choisis de manière à ce que leur couleur assure une bonne intégration dans le paysage.

3. Façades

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec une bonne économie de la construction.

De façon générale sont autorisés :

- Les bardages métalliques et/ou alu impérativement lisses ou nervurés horizontalement. Ils seront laqués d'usine et assortis de toutes les pièces de finition nécessaires (pièces d'angle, bavettes, chevêtres, couvertines closoirs, pieds de façades...)
- Les bardages bois obligatoirement horizontaux. Le bois devra être imputrescible par nature ou traité autoclave.
- Les maçonneries banchées pourront rester apparentes si un soin particulier a été apporté à leur mise en œuvre (béton autolissant, pas de reprise de bétonnage, trous de banche alignés).
- Des matériaux bruts peuvent rester apparents s'ils ont été conçus à cet usage (briques, moellons, béton cellulaire...)
- Les maçonneries en blocs enduites fins ou talochés.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

5. Couleurs

Pour les bardages :

- Métalliques et/ou alu, les teintes mates sont préconisées.
- Bois, les teintes naturelles sont préconisées.

Les ouvrages de menuiserie extérieure seront en aluminium, acier laqué ou PVC avec un seul matériau et une seule couleur par bâtiment. Le blanc est interdit, les tons foncés sont préconisés.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

Elles seront constituées :

- D'un mur plein traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale. Un retrait de 0,6 mètre par rapport à l'alignement sur les voies publiques est obligatoire pour permettre la plantation d'une haie arbustive ou d'une végétation tapissante devant la clôture.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Pour les clôtures en limite d'emprise publique, des redans arborés peuvent être aménagés.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits.

7. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UE-10.

Pour toutes nouvelles constructions, il doit être réalisé des panneaux photovoltaïques sur au moins 20% des surfaces des toitures et/ou des ombrières photovoltaïques sur au moins 20% des surfaces de stationnements.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

8. Enseignes et pré enseignes

Elles sont soumises à la réglementation nationale de publicité, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

9. Dispositions diverses

Tout ouvrage en superstructure en saillie des toitures tels que cheminées, groupes froids... qui serait visible depuis la rue devra faire l'objet d'un traitement architectural.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne pas être visible depuis le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. L'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillage persistants, sur une hauteur suffisante afin de garantir un écran visuel.

10. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UE-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UE-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Stationnements véhicules :

- un emplacement par poste de travail.
- un emplacement pour 20 m² de surfaces commerciales.
- un emplacement pour 3 personnes en fonction de la capacité d'accueil des établissements recevant du public (cinémas, restaurants, hôtels... hors surfaces commerciales).

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m² de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Lorsque l'emprise au sol des surfaces non bâties affectées aux aires de stationnement annexes d'un immeuble de bureau soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o et 4^o du I de l'article L. 752- 1 du code de commerce est supérieure à 4 000 m², alors 30% de celle-ci devra être réalisée :

- Soit en rez-de-chaussée à condition que les surfaces de l'immeuble soient situées dans les niveaux supérieurs ;

- Stationnement vélos :

- un emplacement par poste de travail.
- un emplacement pour 100 m² de surfaces commerciales.
- un emplacement pour 10 personnes en fonction de la capacité d'accueil des établissements recevant du public (cinémas, restaurants, hôtels... hors surfaces commerciales).

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons et de la clientèle. En ce sens, des places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 100 m² de planchers d'activités.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UE-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations doivent mettre en valeur les bâtiments dans leur environnement. Elles ne doivent en aucun cas créer de gêne en ce qui concerne la visibilité en bordure des voies routières.

Les espaces boisés et les plantations d'arbres (alignements d'arbres ou éléments isolés) doivent être conservés, sauf exceptionnellement, dans le cas de contraintes techniques impératives et à condition que les plantations équivalentes soient réalisées.

Les aires de stationnements non couvertes, sauf les dalles doivent être plantées à raison d'un arbre d'ombrage de haute tige pour 3 emplacements dans le cas de simples rangées et donc 6 emplacements dans le cas de rangées doubles.

Les clôtures en limite de zone devront être accompagnée d'une haie végétale grimpante ou arbustive. L'aménagement paysager de cette limite devra proposer un traitement qualitatif.

Les limites des ouvrages de rétention devront être obligatoirement plantées d'une haie champêtre.

Les zones de stockage doivent être masquées par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin de garantir un écran visuel.

Les surfaces non construites, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m² de surface non construite.



REVISION 3

COMMUNE DE CLAIRA

**LES ZONES A
URBANISER**

AU

RÈGLEMENT

ZONE 1AUd

Le caractère de la zone 1AUd

Il s'agit d'une zone située au lieu-dit « La Gran Selva » en continuité de la zone artisanale existante.

Elle est destinée à recevoir à court et moyen terme une urbanisation sous forme d'habitat, ainsi que les activités économiques, artisanales et industrielles et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, qui en sont le complément normal.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

Elle comprend des secteurs dans lesquels un espace boisé classé a été identifié, correspondant à un espace à planter en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

La zone 1AUd est concernée partiellement par le risque inondation.

ARTICLE 1AUd-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUd-2.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace planté situé à proximité de l'école, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AUd-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les garages collectifs de caravanes.
2. Les hébergements hôteliers et commerces.
3. Les constructions à usage d'habitation.
4. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôt.
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
8. Les constructions annexes, non intégrées au volume de la construction principale, sous réserve de ne pas dépasser une surface de 19,50 m², 5 mètres de longueur maximale sur limite séparative, une hauteur de 3,00 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
9. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
10. Pour les parcelles grevées d'un risque inondation issu du PPRI ou du PGRI, la hauteur du premier plancher habitable devra être adaptée à la hauteur d'eau identifiée. Les équipements publics tels que bassin d'orage, voirie, place, espace vert, conteneurs... devront être aménagés sur les secteurs les plus vulnérables face au risque.

ARTICLE 1AUd-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE 1AUd-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux...).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AUd-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUd-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant pas être inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, dans les espaces urbanisés situés le long de la RD n°83 les constructions doivent respecter un recul de 35,00 mètres par rapport à l'axe de la RD n°83.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUd-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres ($L=H/2$).

Les constructions annexes (excepté les piscines) non intégrées au volume de la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUd-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 1AUd-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,50.

ARTICLE 1AUd-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8,00 mètres. Pour les autres constructions cette hauteur est portée à 10,00 mètres.

Les constructions annexes ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUd-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les saillies de volumes et les décrochés sont autorisés dans la limite des prospects. Les acrotères sont obligatoires en périphérie des terrasses et des toitures en bac acier.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Sont autorisés :

- Les toitures de type industrielles tels que bac ou feuilles d'acier, fibre ciment de teinte flammée. Les acrotères sont obligatoires et leur hauteur doit dépasser le niveau du faîtage. Les pentes sont celles préconisées par les avis techniques des matériaux mis en œuvre.
- Les toitures terrasses accessibles sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les terrasses inaccessibles sont interdites.
- Les toitures en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%, généralement de type double pente.

Les matériaux de couvertures devront être choisis de manière à ce que leur couleur assure une bonne intégration dans le paysage.

3. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Dans le cadre de constructions destinées à des activités économiques, artisanales et industrielles, les façades pourront être composées de bardage métallique et/ou alu.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

L'emploi de pavés de verres est interdit. Les ouvrages de menuiserie bois de type claustra, élément d'habillage, brise soleil sont autorisés. Les lames devront être organisées horizontalement.

5. Couleurs

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs devra être conforme au nuancier consultable en Mairie.

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les bardages métalliques et/ou alu, les teintes mates sont préconisées.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits.

7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 19,50 m² de surface de plancher.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%. Les doubles pentes sont interdites.
- soit une toiture terrasse.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir des conteneurs semi-enterrés d'ordures ménagères et de tri sélectif. Il sera prévu un emplacement pour 100 habitants. Dans tous les cas les services

gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 1AUd-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 1AUd-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AUd-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum deux places de stationnement ou de garage par logement. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m², y compris les dégagements.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé au moins une place de stationnement véhicule et vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Pour le commerce et l'artisanat, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m² de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons et de la

clientèle. En ce sens, des places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 100 m² de planchers d'activités.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUd-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, par un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces non construites.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues.

Les dépôts doivent être masqués par la plantation de haies végétales.

Les clôtures en limite de zone devront être accompagnées d'une haie végétale d'au moins une rangée d'arbres de haute tige. L'aménagement paysager de cette limite devra proposer un traitement qualitatif.

Les limites des ouvrages de rétention devront être obligatoirement plantées d'une haie champêtre d'un mètre minimum de hauteur. Des conditions différentes de hauteurs de haies peuvent être acceptées dans le cas d'un ouvrage de rétention public ou d'intérêt collectif.

EN VERT : compléments apportés

EN ROUGE : éléments supprimés

ZONE 1AUEQ

Le caractère de la zone 1AUEq

Il s'agit d'une zone, située en bordure de la RD n°83 destinée à recevoir à **moyen-et long terme à court terme** une urbanisation destinée exclusivement à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dans le respect d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur.

~~La zone 2AUEq comprend un espace boisé classé correspondant à un espace planté situé en bordure de la RD n°83 en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.~~

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE 1AUEq-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUEq- 2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
7. Les constructions à destination industrielle.
8. Les constructions à usage d'habitation **exceptées celles mentionnées dans l'article 1AUEq.**
- ~~9. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace planté situé à proximité de l'école, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.~~
10. **Les exploitations agricoles et forestières.**
11. **Les commerces et activités de service.**
12. **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.**

ARTICLE 1AUEq-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- ~~1. Toute urbanisation, installation et construction nouvelles sous réserve d'adaptation du présent règlement et de la réalisation d'une étude naturaliste.~~
2. Les aménagements, travaux constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
3. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
4. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles correspondent à un besoin lié au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif de la zone.
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du secteur et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur.
8. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
9. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques.

ARTICLE 1AUeq-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE 1AUeq-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux...).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AUeq-5– LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUeq-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction peut s'implanter soit à l'alignement, soit en recul des voies ouvertes à la circulation publique, existantes à modifier ou à créer. Le recul, s'il est réalisé, devra être d'au minimum 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE 1AUeq-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE 1AUeq -8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AUeq-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AUeq-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,50 mètres sans dépasser le nombre maximal de niveaux R+1.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE 1AUeq-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

2. Toitures

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

3. Clôtures

Les clôtures seront constituées de grilles métalliques et/ou de panneaux type maille rigide de teinte grise.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE 1AUeq-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE 1AUeq-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

ZONE 2AUe

Le caractère de la zone 2AUe

Il s'agit de zones situées au lieu dit « Sant Jaume del Crest », « La Torre » et « El pou Cremat » en continuité de la zone d'activités économiques « Espace Roussillon » existante.

Elles sont destinées à recevoir à moyen et long terme une urbanisation sous forme principalement d'activités tertiaires et de services. Elles sont également destinées à recevoir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, qui en sont le complément normal.

L'urbanisation de ces zones devra être réalisée après adaptation du document d'urbanisme et devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, de déplacements et de transports.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

Elle comprend des secteurs dans lesquels :

- Un espace boisé classé a été identifié, correspondant à un espace planté situé en bordure de la RD n°83 en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.*
- Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE 2AUe-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUe-2.
2. Les constructions à usage d'habitation.
3. Les constructions à destination de commerces.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

9. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
10. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
11. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 2AUe-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation, installation et construction nouvelle sous réserve d'adaptation du présent règlement, après réalisation d'un plan d'aménagement à l'échelle des secteurs, mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leurs dessertes, de la réalisation d'une étude naturaliste et réalisation effective de ces équipements et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les constructions à destination d'activités tertiaires et de service
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
6. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE 2AUe-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE 2AUe-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUe-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUe-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AUe-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AUe-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AUe-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUe-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUe-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2AUe-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUe-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

EN ROUGE : éléments supprimés

~~ZONE~~ **2AUeq**

~~Le caractère de la zone 2AUeq~~

~~Il s'agit d'une zone, située en bordure de la RD n°83 destinée à recevoir à moyen et long terme une urbanisation destinée exclusivement à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dans le respect d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur.~~

~~La zone 2AUeq comprend un espace boisé classé correspondant à un espace planté situé en bordure de la RD n°83 en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.~~

~~Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.~~

ARTICLE 2AUeq-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

- ~~1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUeq-2.~~
- ~~2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.~~
- ~~3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.~~
- ~~4. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.~~
- ~~5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.~~
- ~~6. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².~~
- ~~7. Les constructions à destination industrielle.~~
- ~~8. Les constructions à usage d'habitation.~~
- ~~9. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace planté situé à proximité de l'école, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.~~

ARTICLE 2AUeq-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- ~~1. Toute urbanisation, installation et construction nouvelles sous réserve d'adaptation du présent règlement et de la réalisation d'une étude naturaliste.~~
- ~~2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.~~
- ~~3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du secteur et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.~~
- ~~4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur.~~
- ~~5. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.~~

~~ARTICLE 2A Ueq-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC~~

Néant.

~~ARTICLE 2A Ueq-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT~~

Néant.

~~ARTICLE 2A Ueq-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS~~

Néant.

~~ARTICLE 2A Ueq-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES~~

Néant.

~~ARTICLE 2A Ueq-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES~~

Néant.

~~ARTICLE 2A Ueq-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE~~

Néant.

~~ARTICLE 2A Ueq-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS~~

Néant.

~~**ARTICLE 2A Ueq-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**~~

Néant.

~~**ARTICLE 2A Ueq-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**~~

Néant.

~~**ARTICLE 2A Ueq-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**~~

Néant.

~~**ARTICLE 2A Ueq-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**~~

Néant.

ZONE 2AUh

Le caractère de la zone 2AUh

Il s'agit d'une zone au lieu-dit « Lo Cirerer » au niveau du village et « La Tourre » situé dans la continuité de la zone actuellement en cours d'urbanisation lieu dit « La Tourre », destinée à recevoir à moyen et long terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal

Elle comprend six secteurs pour lesquels un phasage a été réalisés :

- *Quatre secteurs sont situés au lieu dit « La Tourre » : 2AUh1, 2AUh2, 2AUh3, 2AUh4. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est notamment conditionnée à un taux de remplissage de 80% des zones ouvertes précédemment au lieu dit « La Tourre » et à la réalisation d'un équipement public pour le secteur 2AUh4.*
- *Deux secteurs sont situés au lieu dit « Lo Cirerer » au village : 2AUha, 2AUhb. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est notamment conditionnée à un taux de remplissage de 80% des zones ouvertes précédemment dans le village.*

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, après adaptation du document d'urbanisme.

La où les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, de déplacements et de transports.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

La zone 2AUh est concernée partiellement par le risque inondation.

ARTICLE 2AUh-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUh-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.

6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
8. Les constructions à destination industrielle.
9. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace planté situé à proximité de l'école, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
10. Les Etablissements Recevant du Public dans les zones d'habitats touchés par un risque inondation issue du PPRI ou du PGRI.

ARTICLE 2AUh-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation, installation et construction nouvelle sous réserve d'adaptation du présent règlement, de la disponibilité de la ressource en eau, d'être réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, de la réalisation d'une étude naturaliste et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone, dont notamment la part de logements locatifs sociaux.
2. Pour les six secteurs identifiés sur le plan de zonage, leur ouverture à l'urbanisation est également conditionnée à :
 - Secteur 2AUh1, ouverture conditionnée à un taux de remplissage de 80 % de la zone UC.
 - Secteur 2AUh2, ouverture conditionnée à un taux de remplissage de 80 % de la zone 2AUh1.
 - Secteur 2AUh3, ouverture conditionnée à un taux de remplissage de 80 % de la zone 2AUh2.
 - Secteur 2AUh4, ouverture conditionnée à la réalisation du collège en zone 2AUeq.
 - Secteur 2AUha, ouverture conditionnée à un taux de remplissage de 80 % de la zone UB « Lo Poujau ».
 - Secteur 2AUhb, ouverture conditionnée à un taux de remplissage de 80 % de la zone 2AUha.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
4. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
7. Pour les parcelles grevées d'un risque inondation issu du PPRI ou du PGRI, la hauteur du premier plancher habitable devra être adaptée à la hauteur d'eau identifiée. Les équipements publics tels que bassin d'orage, voirie, place, espace vert, containers... devront être aménagés sur les secteurs les plus vulnérables face au risque.

ARTICLE 2AUh-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE 2AUh-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUh-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUh-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AUh-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AUh-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AUh-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUh-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUh-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2AUh-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

**ARTICLE 2AUh-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Néant.



REVISION 3

COMMUNE DE CLAIRA

**LES ZONES
AGRICOLES**

A

RÈGLEMENT

ZONE A

Le caractère de la zone A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Agricole est soumise au risque inondation, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.

La zone Agricole comprend des périmètres réglementés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés aux plans de zonage correspondant à des éléments du patrimoine bâti sur lesquels des prescriptions particulières sont édictées (Cf. annexe 1 du règlement) :

- Le Moulin à Vent.
- Le Moulin à Eau.
- La Chapelle Saint Pierre.

Elle comprend :

- Un secteur Atvb, correspondant à un corridor écologique à préserver, situé au Nord de la RD n°83 jusqu'à l'Agly. Il comprend un sous-secteur Atvb1 dans lequel toutes constructions sont interdites.
- Des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.
- Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE A-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article A-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².

8. Toutes les nouvelles constructions dans une bande de 25 mètres comptés à partir des berges des cours d'eau.
9. Dans le secteur Atvb et sous secteur Atvb1, les murs bahut de clôtures.
10. Dans le sous-secteur Atvb1, toutes nouvelles constructions et installations sauf celles nécessaires à la protection de l'environnement, au Nord de la RD n°83.
11. Toute intervention visant à dénaturer ou détruire les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations et constructions nouvelles, si elles sont nécessaires :
 - à une exploitation agricole.
 - à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les extensions et annexes ne devront pas créer de nouveaux logements. Elles sont admises pour les constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'ils s'agissent de bâtiments d'habitation ayant obtenu un permis de construire et sous les conditions suivantes :
 - Pour les extensions :
 - o Une seule extension à compter de la date d'approbation du PLU.
 - o Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante dans le cas où un espace refuge existe au sein de la construction initiale. Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge.
 - o Etre implantées en continuité du bâti existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7.
 - o Ne pas augmenter l'emprise au sol existante de plus de 30%.
 - o Ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m².
 - o Que la surface totale de plancher après travaux (existant + extension) ne dépasse pas 250 m².
 - Pour les annexes :
 - o Ne pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres.
 - o Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
 - o Ne pas représenter une surface de plus de 15 m².
 - o Elles peuvent être réalisées en limite séparatives.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Dans le secteur Atvb et sous secteur Atvb1, pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures devront être constituées d'un grillage et permettre le déplacement de la faune.
5. Dans le secteur Aa, les installations nécessaires au traitement et au stockage des déchets.
6. Tous travaux sur les cours d'eau, autres que l'entretien tel que défini à l'article L.215-14 du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 et R.214-1 du Code de l'Environnement.

ARTICLE A-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU

PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE A-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Néant.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

ARTICLE A-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau potable et d'un assainissement des eaux usées autonomes, la superficie minimale des terrains devra notamment permettre :

- D'observer une distance minimale de 35,00 mètres non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement.
- De respecter les prescriptions techniques en termes d'assainissement des eaux usées autonome.

ARTICLE A-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone A, les constructions et les serres doivent être implantées à une distance minimale des voies et emprises publiques de :

- 75 mètres de l'axe de la RD n°83.
- 15 mètres le long de la RD n°1 lorsqu'elle est bordée par un alignement de platanes.
- 10 mètres de l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Ce recul pourra être inférieur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE A-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être de 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas où un bâtiment existant jouxte les limites séparatives. Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE A-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions à destination d'habitation peuvent être implantées à une distance maximale de 15,00 m des constructions principales.

ARTICLE A-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 15 m².

ARTICLE A-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9,00 mètres pour les constructions à usages d'habitation.
- 2,50 mètres pour les constructions annexes.
- 13,00 mètres pour les autres bâtiments.

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant. Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge sur les constructions existantes.

ARTICLE A-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages agricoles, naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grain fin.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

3. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

4. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%. Elles seront constituées de couleur foncée doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Dans les secteurs Atvb et Atvb1, les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables (les murs bahuts sont interdits) et permettre un déplacement de la faune. (cf. Annexe 2 concernant la perméabilité écologique des clôtures). Le grillage blanc est interdit.

5. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article A-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

6. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article A-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE A-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

Dans les secteurs Atvb et Atvb1, les alignements d'arbres devront être préservés. Dans le cas de destruction, une compensation devra être réalisée sur la parcelle avec la plantation d'essences identiques sur une surface équivalente à celle supprimée.



REVISION 3

COMMUNE DE CLAIRA

**LES ZONES
NATURELLES**

N

RÈGLEMENT

ZONE N

Le caractère de la zone N

Cette zone correspond aux espaces naturels sur le territoire communal destinés à être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans cette zone tout aménagement ou construction sont limités pour assurer la continuité écologique des espaces.

La zone Naturelle est soumise au risque inondation, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.

Elle comprend :

- Un secteur Na destiné au traitement et au stockage des déchets.
- Des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.
- Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article N-2.
2. Les constructions, aménagements et extensions de l'existant sont interdits à moins de 150 mètres du haut des berges de l'Agly.
3. Les clôtures avec murs bahuts.

ARTICLE N-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations et constructions nouvelles si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Tous travaux sur les cours d'eau, autres que l'entretien tel que défini à l'article L.215-14 du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 et R.214-1 du code de l'environnement.
3. L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
4. Pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures

- devront être constituées d'un grillage et permettre le déplacement de la faune.
5. Dans le secteur Na, les installations strictement nécessaires au traitement et au stockage des déchets.

ARTICLE N-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE N-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

La santé publique, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Pour les bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du Code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Tous prélèvements, puits, forages,... réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire en application de l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

Pour les concessions de plage, en cas de non raccordement, les eaux et matières usées devront être récupérées dans des fosses étanches qui seront vidangées et entretenues par les sous-traitants sous le contrôle permanent des services communaux.

3. Eaux pluviales

Néant.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

ARTICLE N-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE N-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE N-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE N-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR

RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans la zone N, les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables (les murs bahuts sont interdits) pour permettre un déplacement de la faune (cf. Annexe 2 concernant la perméabilité écologique des clôtures) et ne pourront excéder 1,80 mètres de hauteur. Le grillage blanc est interdit.

ARTICLE N-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE N-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.



REVISION 3

COMMUNE DE CLAIRA

LEXIQUE

RÈGLEMENT

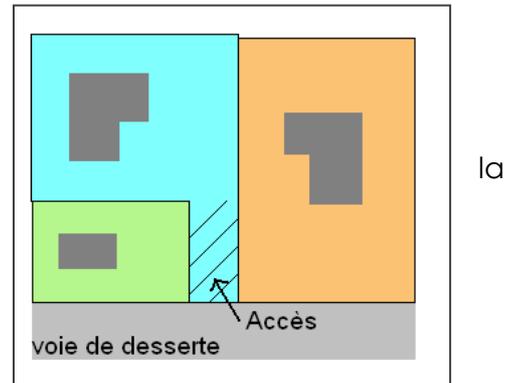
Abri de jardin

Bâtiment annexe à la construction principale (habitation) servant à stocker matériaux et outils servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

→ Voir « annexe »

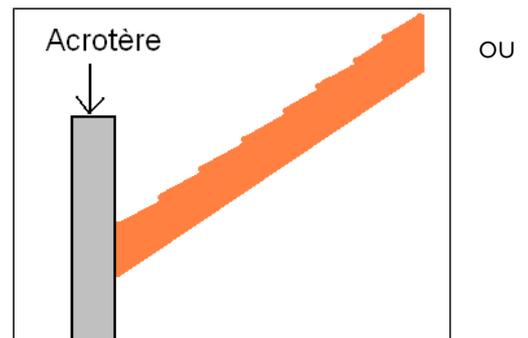
Accès

Élément de desserte d'une unité foncière. Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de propriété reliant la construction à la voie de desserte.



Acrotère

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture de la terrasse et qui constituent des rebords ou garde-corps. Il permet d'assurer une bonne étanchéité de la construction.



Alignement

L'alignement correspond à la limite actuelle ou projetée entre le domaine public et les propriétés privées riveraines.

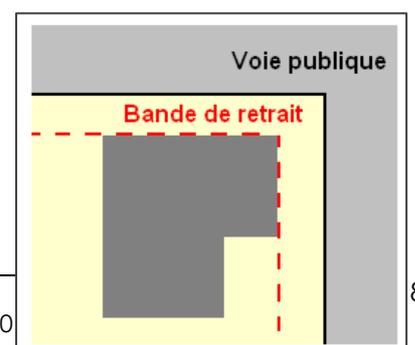
→ Voir schéma « limites séparatives »

Annexe

Locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lieu d'usage entre les deux constructions.

Bande de retrait

Distance minimale à respecter entre la construction et les limites de parcelles avec le domaine public ou bien d'une autre construction sur la même parcelle. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



Bardage

Élément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

C

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq catégories de destination définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

*** Liste des 5 destinations**

- *Exploitation agricole et forestière*
- *Habitation*
- *Commerce et activités de service*
- *Équipement d'intérêt collectif et services publics*
- *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*

Clôture

Une clôture sépare deux propriétés :

- soit deux propriétés privées on parle alors de limites séparatives
- soit une propriété privée et le domaine public, on parle alors de clôtures sur voies et emprise publiques (espaces verts, cheminements piétons...)

→ Voir « limites séparatives »

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, etc.

Construction démontable

Qui ne comprend pas de fondations, et dont les parois et toitures sont constitués de préfabriqués ou de matériaux démontables.

E

Emplacement réservé

Servitude instituée par le PLU et figurant au document graphique (plan de zonage du PLU), pouvant servir à la réalisation d'un équipement, un espace ou un ouvrage public. Il peut également être réservé à la réalisation de programme de logements dans les objectifs de mixité sociale.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent des emprises publiques : espaces verts, jardins d'enfants...

Emprise au sol

Le CES ou coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur ce terrain et la superficie constructible considérée de ce terrain.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois, est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture (dans la limite d'un débord de 0,80 m par rapport à la façade). Les terrasses consomment aussi une partie de la capacité d'extension des crues, elles sont donc comptées dans l'emprise au sol (n'est prise en compte pour le calcul que la partie constructible du terrain considéré).

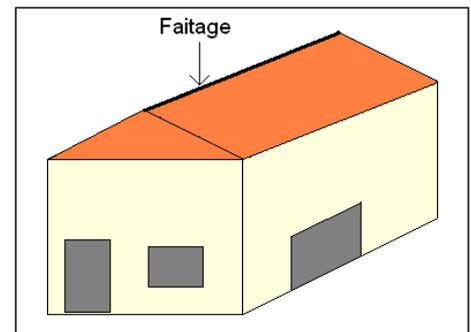
Extension

Aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

F

Faitage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées représentant le sommet des pentes de la toiture et donc le point le plus haut de la construction.



I

Installation classée

Equipements ou installations présentant un risque d'inconfort, d'insalubrité, ou un danger pour le voisinage et/ou l'environnement. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature.

Il existe deux catégories d'installation classée :

- Les installations classées qui présentent un risque limité, soumises au régime de la déclaration préalable auprès du préfet (catégorie D);
- Les installations classées présentant un danger ou inconvénients importants pour le voisinage ou l'environnement, soumises au régime de l'autorisation préalable (catégorie A, B, C).

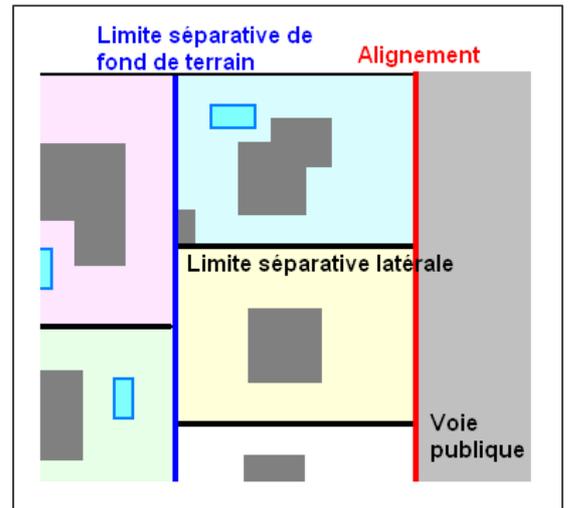
L

Limites séparatives

Les limites séparatives d'un terrain sont celles-là qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique. Ce sont donc les limites entre une unité foncière (terrain d'assiette de la construction) et la ou les propriétés voisines. La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie.

Différents types de limites séparatives :

- Limite latérale: limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement, elle doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie.
- Limite de fond de terrain: limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.



N

Nu de façade

Partie extérieure des murs faisant abstraction des retraits.

P

Prospect

Le prospect est la distance entre une construction et telle ou telle limite d'un terrain (alignement ou limite séparative). Il n'est pas fixe, c'est un rapport qui fait en sorte que plus le bâtiment est élevé, plus important devra être le retrait.

R

Retrait

→ Voir « Bande de retrait »

S

Saillie

Partie de la construction qui dépasse le plan de façades (nu de façade) ou de toiture de celle-ci.

Surface de plancher

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

Le nu intérieur des façades ne comptabilise pas non plus l'épaisseur des murs extérieurs, à l'exception des embrasures de portes et fenêtres qui, elles, sont prises en compte dans le calcul de la surface de plancher.

Surface taxable

Elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades. Elle ne comprend donc pas:

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

T

Terrain naturel

Niveau du sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement (fouilles et remblais notamment).

Toit terrasse

Couverture plate et étanche d'une construction (ou d'une de ses parties) dont la pente est inférieure à 15%. On différencie les toitures terrasses accessibles de celles non accessibles.

V

Voies

Espace dédié à la circulation. On distingue deux types de voies :

- voie privée : qui dessert une unité foncière,
- voie publique : destinée à la circulation publique.

Z

Zone d'implantation

Ensemble de l'espace où l'étude du territoire permet de montrer que le caractère naturel ou agricole de la zone ne sera pas remis en question par l'implantation d'annexes ou d'extensions aux bâtiments d'habitation existants.



REVISION 3

COMMUNE DE CLAIRA

**ANNEXES AU
RÈGLEMENT**

RÈGLEMENT

ANNEXE 1 :

ÉLÉMENT DU PATRIMOINE BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Sur la commune de CLAIRA, les éléments inscrits au document graphique du règlement au titre du L. 151-19 du CU sont composés d'**éléments patrimoniaux et culturels**.

Ces éléments de patrimoine sont soumis aux règles suivantes :

- Tous travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.
- Tout projet de démolition d'une construction correspondant à un élément du patrimoine bâti est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments, dont la liste suit possèdent chacun un numéro, situé dans la colonne permettant de localiser les bâtiments concernés sur les documents graphiques.

➤ Le Moulin à Vent

Identification du moulin à vent, en fonctionnement aujourd'hui pour des motifs d'ordres historiques et architectural. Cet élément à fait l'objet d'une réhabilitation mais ne bénéficie aujourd'hui d'aucune protection. Il s'agit néanmoins d'un élément du paysage à protéger participant à la mise en valeur du cadre de vie de la commune.

N°	ÉLÉMENT IDENTIFIÉ	PARCELLES CONCERNÉES	PHOTOS	ZONE DU PLU CONCERNÉE
1	Le Moulin à Vent	Section AB n°185		Atvb

➤ **Le Moulin à Eau**

Identification du moulin à eau pour des motifs d'ordres historiques et architectural. Cet élément ne bénéficie aujourd'hui d'aucune protection. Il s'agit néanmoins d'un élément du paysage à protéger participant à la mise en valeur du cadre de vie de la commune.

N°	ÉLÉMENT IDENTIFIÉ	PARCELLES CONCERNÉES	PHOTOS	ZONE DU PLU CONCERNÉE
2	Le Moulin à Eau	Section AB n°188		Atvb

➤ **La Chapelle Saint Pierre**

Identification d'un monument à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et historique.

N°	ÉLÉMENT IDENTIFIÉ	PARCELLES CONCERNÉES	PHOTOS	ZONE DU PLU CONCERNÉE
3	La Chapelle Saint Pierre	Section BA n°38		Atvb

ANNEXE 2 :

PERMEABILITE ECOLOGIQUE DES CLOTURES

« Il ne suffit pas de protéger un espace naturel pour préserver sa biodiversité. En effet les plantes et les animaux qui y vivent ont besoin de se déplacer pour accomplir leurs cycles vitaux. Les graines s'envolent avec le vent ou partent dans les cours d'eau. Les oiseaux, les amphibiens migrent pour passer l'hiver au chaud ou trouver leurs plans d'eau de reproduction. Les mammifères explorent leur territoire pour chasser ou se nourrir. Aussi, il est devenu essentiel de lutter contre la fragmentation du territoire qui gêne ou empêche la libre circulation des êtres vivants.

L'urbanisation et ses murs, les clôtures, les voiries sont autant d'obstacles qui sont de sérieuses menaces pour les échanges génétiques entre les populations animales et végétales et qui interdisent leur développement. [...].

Chacun peut, dans sa propriété, rendre ses clôtures perméables ou encore mieux, ne pas en faire. »¹

Afin d'assurer la fonctionnalité des corridors écologiques et permettre le déplacement des espèces sur le territoire, les clôtures situées dans les espaces naturels et agricoles présentant un intérêt écologique particulier, devront être perméables. Ces actions peuvent toutefois s'étendre sans modération à la totalité du territoire.

La perméabilité des clôtures est nécessaire pour les espèces terrestres de petite taille (reptiles, amphibiens, micro-mammifères, hérissons...), de taille moyenne (lapin, fouine, belette...) et de grande taille (blaireau, renard...). Les oiseaux, chiroptères et insectes pouvant s'affranchir de ce type d'obstacle.

CLOTURES PERMEABLES

- > **La haie végétale/bocagère**, elle ne présente aucun muret, aucun grillage et est seulement composé de végétaux, de préférence avec plusieurs espèces végétales. Elles peuvent être accompagnée d'un talus ou d'un fossé



¹ Source : Brochure « Agir pour la Biodiversité » - Conseil Général de l'Isère

Haies végétales en milieu agricole et résidentiel perméables à la faune de toute taille



Haies plessées, perméables à la faune de taille petite et moyenne

- > **La clôture herbagère** utilisée principalement en milieu agricole mais pas seulement, elle est totalement perméable



Clôtures herbagères en milieu agricole et résidentiel

- > **Les ganivelles**, en matériaux naturels ce type de clôture est perméable à la petite et moyenne faune. Elle est souvent utilisée sur les espaces littoraux.



CLOTURES EXISTANTES RENDUES PERMEABLES

- > **La clôture grillagée ou murée**, utilisée principalement en milieu urbain. La perméabilité de ce type de clôture varie selon la taille des mailles du grillage et des adaptations qui ont pu être aménagées dessus.

- Une clôture au maillage resserré peut être rendue perméable à la petite faune en installant des découpes.

Cette découpe de hérisson sur une plaque métallique se fixe par des rabats sur le grillage et permet découper les mailles pour créer un passage à petite faune sans nuire à la clôture (source : CG38)



- Une clôture présentant un mur vertical et lisse type parpaing, peut être rendu un peu plus perméable par l'installation de plante grimpante sur ce mur.

Mur urbain végétalisé (source : semonsdesjardins.com)



- Une clôture grillagée peut être aménagée avec un espace laissé libre d'au moins 25 cm en pied de clôture.



Clôture barreaudée avec espace libre au pied (source : Allocloture.com)

CAS PARTICULIER DES ABORDS DE COURS D'EAU

- > **A proximité des cours d'eau et fossé**, aucune clôture ne doit être installée près des berges d'autant plus si elle est perpendiculaire au cours d'eau, afin de maintenir la fonction de corridor des abords des voies d'eau et le risque d'embâcles en cas de crue.